



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 15 stycznia 2021 r.

Poz. 248

### UCHWAŁA NR XXIX/202/20 RADY MIEJSKIEJ STRONIA ŚLĄSKIEGO

z dnia 31 grudnia 2020 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Stary Gieraltów – gmina Stronie Śląskie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 poz. 713 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr V/25/19 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Stary Gieraltów po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie uchwalonego uchwałą nr IV/17/18 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 28 grudnia 2018 r. (ujednolicony dokument studium) – **Rada Miejska Stronia Śląskiego postanawia, co następuje:**

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Stary Gieraltów - Gmina Stronie Śląskie.

2. Ustalenia planu miejscowego określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu stanowią:

- 1) niniejsza uchwała;
- 2) rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 - do niniejszej uchwały

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są rozstrzygnięcia:

- 1) o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik nr 2;
- 2) o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

4. Stosownie do przedmiotu i problematyki planu miejscowego nie wyznaczają się i nie określa w jego granicach:

- 1) terenów górniczych;
- 2) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu;
- 5) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,

6) krajobrazu priorytetowego.

**§ 2.** Obowiązujące ustalenia planu miejscowego są zawarte:

- 1) w tekście niniejszej uchwały;
- 2) na rysunku planu miejscowego w zakresie dotyczącym:
  - a) granic obszaru objętego planem miejscowym;
  - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - c) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - d) przeznaczenia terenu, oznaczonego stosownymi symbolami literowymi;
  - e) strefy "K" ochrony krajobrazu;
  - f) strefy ochrony zabytków archeologicznych.
- 3) pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu miejscowego, a nie wymienione w pkt 2 niniejszego paragrafu, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu miejscowego i pełnią funkcję informacyjną.

**§ 3.** Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

- 1) uchwała – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) plan miejscowy - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Stary Gierałtów – gmina Stronie Śląskie;
- 3) przepisy odrębne - należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) rysunek planu miejscowego- należy przez to rozumieć graficzny zapis planu miejscowego przedstawiony na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 5) teren - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie miejscowym przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym, zawarty w granicach linii rozgraniczających wyznaczonych na rysunku miejscowego planu oraz oznaczony symbolem literowym, na którym obowiązują te same ustalenia miejscowego planu;
- 6) przeznaczenie podstawowe terenu - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia pod które przeznaczają się ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem teren na rysunku planu miejscowego;
- 7) przeznaczenie dopuszczalne terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być wprowadzone na części terenu określonego w pkt 5;
- 8) urządzenia towarzyszące - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego wyznaczonego terenu.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 4.** Dla obszaru objętego planem miejscowym wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: MNU, RU, KD-D, KD-Y.

1. Dla terenu MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa w tym z zakresu turystyki, agroturystyki i rzemiosła, urządzenia towarzyszące i sportowo-rekreacyjne oraz infrastruktura techniczna,
- 3) zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy,
  - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 2 pełne kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 12 m,

- b) dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod takim samym kątem  $35^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ . Główne połacie dachu w jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek. Pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub innym materiałem charakterystycznym dla lokalnej architektury,
- c) architektura obiektów winna być inspirowana zabudową charakterystyczną dla budownictwa Ziemi Kłodzkiej lub dobrą architekturą współczesną wkomponowaną w otaczający krajobraz i ukształtowanie terenu,
- d) wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej
- maksymalny wskaźnik zabudowy – 30%
  - minimalna intensywność zabudowy – 0,01
  - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy określono na rysunku planu miejscowego
- 8 m od drogi powiatowej NR 3229D
- f) dopuszcza się na działkach lokalizację garaży i budynków gospodarczych jako wolnostojących lub powiązanych kubaturowo z budynkiem mieszkalnym. Wysokość zabudowy i kondygnacja lecz nie więcej niż 5 m. Pokrycie dachowe o kącie nachylenia połaci takim jak przyjęto dla zabudowy stanowiącej podstawowe przeznaczenie
- g) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc do parkowania:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
  - dla zabudowy usługowej – 1 miejsce do parkowania na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach garażowych,
  - miejsca parkingowe należy przewidzieć jak terenowe utwardzone w całości lub części,
- h) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wyniesie 90 stopni z tolerancją do 10%
  - minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m<sup>2</sup>
  - minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 20 m
  - minimalna powierzchnia działki dla zabudowy usługowej – 2000 m<sup>2</sup>
  - minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy usługowej – 25m
- i) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym oraz jej rozbudowę na warunkach określonych w § 4 pkt 1.

### 3. Dla terenu RU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych ( staw hodowlany),
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – obiekty związane z przeznaczeniem podstawowym, urządzenia rekreacyjno - wypoczynkowe (pomost, miejsca do wędkowania), infrastruktura techniczna,

### § 5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obszar położony w granicach planu miejscowego obsługiwany będzie projektowaną drogą dojazdową KD-D na ciągu istniejącej drogi gminnej nr 37dr oraz projektowanym ciągiem pieszo – jezdnym KD-Y w granicach

drogi gminnej nr 41/1 dr. Projektowana komunikacja włączona będzie do drogi powiatowej NR 3229D relacji Stronie Śląskie - Bielice,

- 2) droga dojazdowa KD-D ze skrzyżowaniem z drogą gminną nr 41/3dr
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 8-10 m,
  - b) szerokość jezdni minimum 5 m,
  - c) jednostronny chodnik minimum 1,5 m z pasem zieleni izolacyjnej.
- 3) ciąg pieszo - jezdny KD-Y
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 5 m.

#### § 6. Zasady i ustalenia w zakresie uzbrojenia terenu i systemów infrastruktury technicznej:

##### 1. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) z istniejących ujęć wody oraz studni na działkach inwestora docelowo z sieci wiejskiej na bazie lokalnych ujęć wody zgodnie z gminnym programem rozwoju zaopatrzenia w wodę;
- 2) należy zapewnić pełną dostępność do wody dla celów przeciwpożarowych.

##### 2. Ustala się zasady odprowadzania ścieków:

- 1) do istniejącego kolektora sanitarnego ks Ø 200 we wsi Stary Gierałtów.

##### 3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych;

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

##### 4. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami komunalnymi i ich usuwania:

- 1) odpady komunalne nakazuje się gromadzić zgodnie z obowiązującym w gminie regulaminem utrzymania czystości i porządku;
- 2) gospodarkę odpadami innymi niż komunalne nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

5. Ciepło dla celów bytowych i grzewczych nakazuje się uzyskiwać wyłącznie w oparciu o paliwa i instalacje proekologiczne w sposób nie powodujący przekroczeń norm emisji zanieczyszczeń dopuszczonych przepisami odrębnymi. Na własne potrzeby dopuszcza się wykorzystywanie nieuciążliwych lokalnych źródeł energii odnawialnej o mocy nieprzekraczającej 100kW w tym także mikroinstalacje do 50 kW wykorzystujące energię wiatru zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zaopatrzenie w gaz może być realizowane w oparciu o indywidualne lub grupowe zbiorniki gazu, a po ewentualnej realizacji sieci gazowej także poprzez tą sieć odpowiednio do potrzeb.

##### 7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących obiektów i urządzeń sieci elektroenergetycznych.

8. W zakresie telekomunikacji dopuszcza się budowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych w tym szerokopasmowych.

#### § 7. Zasady i ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego

- 1) teren objęty planem miejscowym leży w granicach:

- a) Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego,

- b) obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Góry Bialskie i Grupa Śnieżnika” kod PLH020016,

- 2) realizacja projektowanej zabudowy nie może naruszać zasad ochrony środowiska obowiązujących dla tych obszarów chronionych, ani pogorszyć stanu lub uszczuplić ich zasobów i walorów;
- 3) zakazuje się wprowadzania do miejscowego środowiska przyrodniczego obcych mu gatunków roślin, a także ich form rozwojowych;

- 4) zaleca się realizować nowe nasadzenia zieleni ozdobnej, rekreacyjnej i użytkowej w oparciu o wybór rodzimych gatunków, powszechnie reprezentowanych w miejscowym środowisku;
- 5) teren objęty planem miejscowym znajduje się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego;
  - a) realizacja projektowanej zabudowy położona w strefie „K” ochrony krajobrazu winna być podporządkowana ochronie krajobrazu kulturowego i przyrodniczego ze szczególnym uwzględnieniem utrzymania widoczności krajobrazu, osi widokowych oraz zachowania istniejących kompleksów zieleni,
  - b) architektura, proporcje brył oraz formy i nachylenia dachów, a także detale, kolorystyka winny nawiązywać do historycznej zabudowy wsi,
- 6) teren objęty planem miejscowym znajduje się w części wskazanej na rysunku planu miejscowego w strefie „OW” obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska,
  - a) strefa ta jest tożsama z granicą historycznego zasięgu wsi,
  - b) w obszarze „OW” na terenie objętym planem miejscowym z uwagi na domniemanie zawartości reliktywów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, a także w obszarze wsi o matryce średniowiecznej) wprowadza się strefę ochrony zabytków archeologicznych zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) dla pozostałej części terenu objętego planem miejscowym ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub jako znaleziska przypadkowe,
  - a) wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych,
- 8) na całym obszarze planu miejscowego postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:
  - a) dla terenu oznaczanego symbolem MNU – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej,

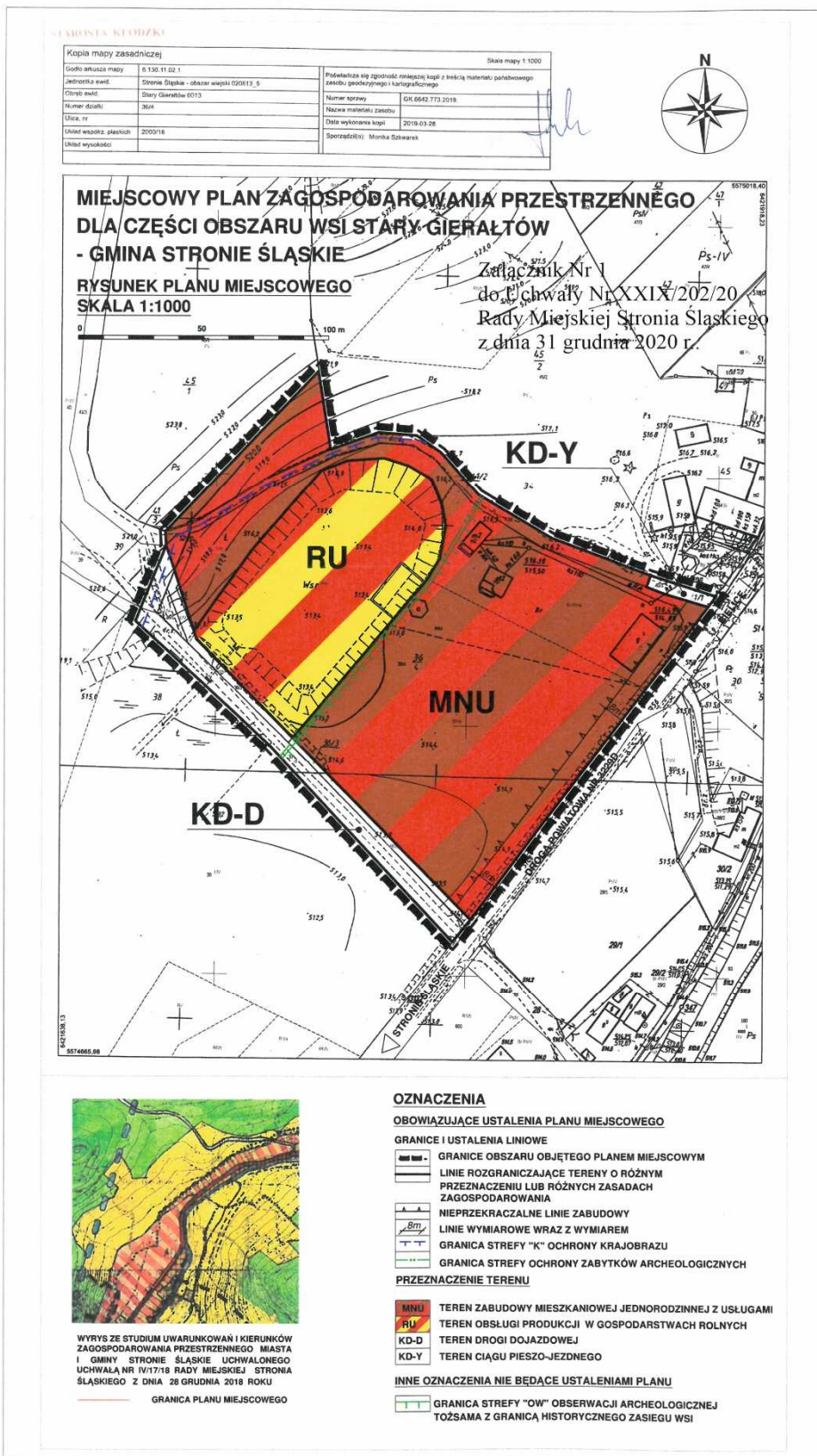
**§ 8.** Ustalenia dotyczące wartości nieruchomości: Ustala się stawkę procentową w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W odniesieniu do terenów dla których wartość nieruchomości nie wzrosła opłata w przypadku zbycia tych nieruchomości nie będzie pobrana.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

#### **§ 9.** Ustalenia końcowe

1. Realizację niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Stronia Śląskiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.
3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Stronie Śląskie.

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
**Ryszard Wiktor**



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIX/202/20  
Rady Miejskiej Stronia Śląskiego  
z dnia 31 grudnia 2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Stary Gieraltów – gmina Stronie Śląskie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze. zm) **Rada Miejska Stronia Śląskiego rozstrzyga, co następuje:**

Na podstawie wykazu sporządzonego przez Burmistrza Miasta Stronia Śląskiego i załączonego do dokumentacji planistycznej w sprawie braku uwag do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIX/202/20  
Rady Miejskiej Stronia Śląskiego  
z dnia 31 grudnia 2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Stary Gieraltów – gmina Stronie Śląskie zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań gminy oraz zasad ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) i art. 7 ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 184, ust. 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2007 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869) **Rada Miejska Stronia Śląskiego ustala, co następuje:**

**§ 1.** Zadania własne gminy stanowią inwestycje, które służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy i do których zalicza się między innymi: infrastrukturę techniczną obejmującą urządzenia i sieci zaopatrzenia w wodę i odbioru ścieków oraz drogi gminne.

**§ 2.** Stwierdza się, że ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Stary Gieraltów – gmina Stronie Śląskie” zawierają zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej, które stanowią zadania własne gminy i obejmują urządzenia i modernizację dróg.

L.p.	Wyszczególnienie inwestycji lokalizacja	Symbol w planie miejscowym	Parametry inwestycji mb/m	Prognozowany termin realizacji rok	Prognoza wartości inwestycji w tys. zł
1	Droga dojazdowa o szerokości 5 m	KD-D	180/900	2020/2025	351,00
2	Ciąg pieszo jezdny o szerokości 5 m	KD-Y	25/128	2020/2025	35,00
	<b>RAZEM</b>	x	x	x	386,00

**§ 3.** Zadania inwestycyjne wynikające z ustaleń planu miejscowego w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy należy realizować:

- 1) w oparciu o obowiązujące przepisy ogólne i branżowe regulujące procesy inwestycyjne w zakresie przygotowania, finansowania i realizacji,
- 2) zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i finansowym Gminy Stronie Śląskie.

**§ 4.** Finansowanie zadań inwestycyjnych wynikających z planu miejscowego w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy należy realizować zgodnie z przepisami o finansach publicznych a środki finansowe na ich realizację mogą pochodzić z następujących źródeł:

- 1) z budżetu gminy zgodnie z uchwałami budżetowymi,
- 2) z kredytów i pożyczek,
- 3) z obligacji komunalnych,
- 4) ze strukturalnych funduszy pomocowych: wojewódzkich, krajowych i unijnych,
- 5) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień,
- 6) z innych źródeł.